

Satzung

der Gemeinde Thesenvitz über

den

Bebauungsplan Nr. 2

"Wohngebiet Thesenvitz Nord"

Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 2
 "Wohngebiet Thesenvitz Nord"
 Ortsteil Thesenvitz

Gemeinde: Amt Bergen - Land
 Gemeinde Thesenvitz
 Industriestraße 10
 18528 Bergen auf Rügen

Planverfasser: arno mill ingenieure
 Dipl.- Ing. M. Knittel
 Markt 25
 18528 Bergen auf Rügen

Begründung

zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Wohngebiet Thesenvitz Nord“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschlussfassung	3
2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	3
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Historie	6
5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	7
6. Städtebau und baulicher Entwurf	7
7. techn. Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes	8
7.1 Energieversorgung	8
7.2 Trinkwasserversorgung	9
7.3 Schmutzwasserentsorgung	9
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	10
7.5 Kommunikationsanlagen	12
7.6 Gasversorgung	13
7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	13
7.7.1 Straßenerschließung	13
7.7.2 Stellplätze	13
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	14
7.9 Löschwasserbereitstellung	14
8. Schutzgebiete und -objekte	14
8.1 Trinkwasserschutz	14
8.2 Immissionsschutz	15
8.3 Denkmalschutz	16
8.4 Baugrund/ Hydrogeologie	16
8.5 FFH – Gebietsvorschläge	16
8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotop und Alleen (LNatG M-V)	17
8.7 Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
9. Zusammenfassung	18

Anlagen (Karte "Lage im Raum" u.ä.)

- Grünordnungsplan
- Baugrunduntersuchung
- Geräuschimmissionsprognose

1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thesenvitz hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ in einer öffentlichen Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang bekannt gemacht.

Die Entwurfsunterlagen haben gemäß Beschluss der Gemeindevertretung in der Zeit vom 26. April bis zum 28. Mai 2004 öffentlich ausgelegen. Parallel zu dieser Auslegung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden. Nach diesen Verfahren erfolgte keine Änderung der Planung, so dass mit erfolgtem Satzungsbeschluss die Genehmigung beantragt wird.

2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das derzeit bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten teilweise erschlossen ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Thesenvitz besitzt keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde den § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB „... ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. ...“ für diesen B-Plan Nr. 2 zur Anwendung zu bringen.

Diese Form der Bauleitplanung, über einen selbstständigen Bebauungsplan war und ist ein für kleine Gemeinden in ländlichen Räumen durchaus geeignetes Planungsmittel. Dabei muss der selbstständige Bebauungsplan nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen. Dies vor allem dann nicht, wenn in den nicht beplanten Teilen auch keine städtebaulichen Fragen zu regeln sind. Dabei können auch mehrere selbstständige Bebauungspläne erlassen werden, sofern sie als städtebauliche Entwicklungsgrundlage für die gesamte Gemeinde ausreichen.

Dieses trifft für die Gemeinde Thesenvitz zu. Mit ihren insgesamt 965 ha Gesamtfläche hat sie lediglich 4 Ortsteile - Thesenvitz, Lipsitz, Ramitz und Ramitz-Siedlung. Bei Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung der Leitparagraphen des BauGB ist für die drei letztgenannten Ortsteile eine Sicherung im Rahmen des Bestandsschutzes notwendig und auch gewollt. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass hier die Entwicklungsbereiche für die Gemeinde Thesenvitz zu finden und somit zu sichern sind. Diese Ortsteile sind Außenbereichsstandorte und würden mit einem Flächennutzungsplan auch als solche erfasst werden (Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft – keine Entwicklungsbereiche). In ihnen ist die Entwicklung im Rahmen des § 35 BauGB möglich und auch erlaubt, allerdings bedarf es dazu keines Flächennutzungsplanes, der § 35 BauGB ist hier alleinwirksam. Die o. g. Entwicklung belegen auch die Statistiken der letzten Jahre zur Entwicklung der Einwohnerzahlen oder das Baugeschehen. Seit 1990 sind hier z. B. die Einwohnerzahlen rückgängig oder haben ihren Stand gehalten. Einwohnerzuwachs ist in keinem dieser drei Ortsteile bis 2002 erfolgt. Das Interesse der Gemeinde und der Bürger liegt hier eindeutig in der Entwicklung des Hauptortes Thesenvitz.

Aus den letzten 12 Jahren, die ohne Frage entscheidend in der Entwicklung gewesen sind, ist zu erkennen, dass die Gemeinde ihre Entwicklung für „das Wohnen“ vollziehen wird und dieses auch vornehmlich im Hauptort Thesenvitz. Dabei sind, wie bei den meisten Gemeinden der Insel Rügen die Faktoren der privaten touristischen Vermietung zu berücksichtigen, aber Entwicklungsbedarf für andere Wirtschafts-, Handels-, Gewerbe- oder Infrastruktureinrichtungen

zeichnen sich derzeit nicht ab und werden auch mittelfristig nicht erwartet. Das heißt nicht, dass solche Einrichtungen nicht in der Gemeinde Thesenvitz ihren Platz gefunden haben, allerdings beschränkte sich diese Entwicklung auf den Bestand.

Um nunmehr die städtebauliche Ordnung für die Gemeinde festzuschreiben, bedarf es der Sicherung von Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau mit einem internen Anteil an Kapazitäten für die touristische Privatvermietung und dieses mit Bezug auf den Hauptort Thesenvitz. Die hier zu sichernden Kapazitäten lassen bei der ländlichen Gemeinde keinen dringenden Bedarf für einen vorbereitenden Bauleitplan, also Flächennutzungsplan erkennen, die Entwicklung der Gemeinde und damit ihre städtebauliche Ordnung kann auch über selbstständige Bebauungspläne problemlos abgesichert werden.

Um dieses Ziel abzusichern hat die Gemeinde bereits den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ aufgestellt und bereits zu ca. 90% umgesetzt. Der südliche Eingangsbereich des Hauptortes wurde mit diesem Plan aufgegriffen, städtebaulich geordnet und sinnvoll weitergestaltet. Aus ihm sind bis heute ca. 25 Wohnhäuser entstanden, die fast ausschließlich durch eine Familie bewohnt werden. Betrachtet man dieses im Zusammenhang mit dem gegenüberzustellenden Bezugszeitraum (Nachholebedarf für den Anfang der 90-er Jahre mit berücksichtigt) so sind aus diesem rechtskräftigen B-Plan pro Jahr 1- 2 Wohneinheiten entstanden.

Um nunmehr diese begonnene Entwicklung nicht zu unterbrechen, sieht die Gemeinde das Erfordernis eine weitere Fläche für die Wohnentwicklung zu sichern. Es handelt sich dabei um die derzeit absehbar letzte Fläche, welche innerhalb des bestehenden Ortsgefüges für den Wohnungsbau erforderlich gesichert werden kann und muss. Die momentan auf der Fläche befindlichen Gebäude stören das Ortsbild in Größe, Form, Material und Architektur. Davon ist vor allem die Ortsrandgestaltung aus Patzig kommend betroffen. Für die Umnutzung zu Wohnzwecken ein Rückbau dieser Gebäude notwendig, so dass danach die in Thesenvitz derzeit prägenden Baukörper über die B-Planfestsetzungen errichtet werden können.

Somit hat die Gemeinde Thesenvitz ihre Entwicklung mittels der selbstständigen B-Planung abgesichert. Für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist dieses ausreichend, da für die Gemeinde eine Fortentwicklung nur im Hauptort und nur im Sinne von Wohnnutzungen abzusichern ist. Für die anderen Ortsteile erfolgt die weitere Nutzung lediglich im Bestand und seinen Nutzungen, unter Anwendung des § 35 BauGB.

Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB der Genehmigung durch eine Behörde. Mit dem Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) ist die Aufgabe der Genehmigung von Bebauungsplänen nach § 10 Abs. 2 BauGB den Landkreisen für kreisangehörige Gemeinden, wie z. B. Thesenvitz übertragen worden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch den B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben hinsichtlich einer Wohnnutzung gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Dabei wird die Zulässigkeit für 8 Einzelgebäude mit maximal insgesamt 16 WE mit den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert.

Die Errichtung dieser baulicher Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Dabei ist zur Absicherung des Entwicklungszieles die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden. Aus-

nahmsweise wird die Errichtung „kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ erlaubt, wobei die Gemeinde diese Entwicklung derart sieht, dass bei Errichtung nur 1 Wohneinheit je Wohngebäude, die Einordnung 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer zugelassen werden soll. Die Gemeinde will mit dieser Festsetzung die Hauptnutzung Dauerwohnen absichern. Nur in dem Fall, dass lediglich 1 Dauerwohnung geschaffen wird, darf eine Ferienunterkunft eingeordnet werden. Es dürfen nicht beide Dauerwohnungen durch Ferieneinrichtungen ersetzt werden.

Da für die Gebäude noch keine konkreten Planungsvorstellungen vorliegen, wurden die gestalterischen Festsetzungen/ Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für die einzelnen Bauherren besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Ortsbild gewährt ist (Art und Maß der prägenden angrenzenden Bebauung wurde aufgegriffen). Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Wohnungsbedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Kriterien festgesetzt. Mit diesem B-Plan wird die städtebauliche Ordnung des Ortes Thesenvitz aufgegriffen, fortgeführt und für diesen Planbereich im Besonderen wieder hergestellt.

Es werden baulich genutzte Flächen für das Vorhaben verbraucht. Derzeit sind die Flächen durch eine Anzahl an groß- und kleinflächigen baulichen Anlagen gekennzeichnet, die das in den letzten Jahren zum „Wohnort“ gewachsene Ortsbild Thesenvitz beeinträchtigen. Sie schließen sich direkt an die vorhandene, begonnene Straßenzeilenbebauung des Ortes Thesenvitz an und vervollständigen diese sowie auch die gegenüberliegende Wohnbebauung.

Die Gemeinde hat keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Die vorwiegend festgelegte Nutzung „Wohnen“ ist gesichert.

Für den teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bedarf es hier keiner städtebaulichen Begründung, da eine Zulassung dieser an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden ist. Für dieses Plangebiet kann die Gemeinde keine Ausnahmegründe erkennen, die ihre Zulässigkeit erklärt. Lediglich für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer) kann die Zulassung der Ausnahme mit dem bestehenden Charakter des Ortes und seiner nachweislichen Nutzungsstruktur erklärt werden. Mit der Planung ist, auch auf die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde abgestellt, keine in sich geschlossene Sonderbaufläche für reine Tourismusentwicklung vorhanden bzw. geplant. Die Entwicklung und Verfestigung touristischer Elemente ist aus diesem Grund innerhalb der Orte und ihrer Entwicklungsflächen vorzunehmen. Aus diesem Grund ist auch mit diesem B-Plan ausnahmsweise die o. g. Form des kleinen Beherbergungsgewerbes vorgesehen worden. Diese Einrichtungen werden vornehmlich den privaten Initiativen der einzelnen Eigentümer unterliegen und spiegeln die in den Orten bereits praktizierte Form des Erholungstourismus wieder.

Durch die bedarfsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet. Für die Umsetzung dieses B-Planes Nr. 2 wird ebenfalls ein Umsetzungszeitraum von 10 – 15 Jahren angenommen. Das entspricht dem gemeindlichen Entwicklungstempo der Vergangenheit. Bei einer maximalen Kapazität von 16 Wohnungseinheiten entspricht dies einer jährlichen Entwicklung von 1- 2 Wohneinheiten. Die Gemeinde hält dies für verträglich. Durch die zuständige Raumordnungsbehörde wird Planungen mit solchen Kapazitäten und Laufzeiten in aller Regel eine Raumverträglichkeit beschieden, da eine mittlere jährliche Zunahme von 1 – 2 Wohnungseinheiten keine raumbedeutsame Wirkung auf die regionale Siedlungsstruktur entfalten wird.

Die Gemeinde sieht damit ihre geplante Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert. Für die Wohnungsbauvorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Thesenvitz ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Übereinstimmung mit den Zielen

5.1.4 „... Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen...“

5.1.5 „... Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. ...“

5.1.6 „... Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. ...“
im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt.

Die Planung stellt mit der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar.

Auf einer gemeindlichen Vorabstimmung dieser Planung mit zuständigen betroffenen Behörden (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Landkreis Rügen) wurden die oben getroffenen Aussagen und Planungsabsichten bereits geprüft und befürwortet.

Mit dem B-Plan ist für die der Kreisstraße zugewandten Grundstücksflächen eine Grünfläche - Hausgarten festgesetzt worden. Damit verfolgt die Gemeinde zweierlei Ziele. Zum einen soll den zukünftigen Nutzern die gärtnerische Nutzung dieser Bereiche aufgezeigt werden und zum anderen eine Pufferzone zwischen Kreisstraße, Allee und Wohngebiet geschaffen werden. Mit der ergänzenden Festsetzung eines Bauverbotes soll abgesichert werden, dass bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche – Hausgarten entsprechen, z. B. Geräteschuppen oder zum Aufenthalt gedachte Nebenanlagen, in diesem Bereich nicht zugelassen sind.

4. Historie

Das Plangebiet ist momentan bebaut. Es handelt sich um eine alte Hofanlage mit Einzäunungen, 1 Stall- und 1 Barackengebäude sowie diversen kleineren Schuppen/ Garagen. Außerdem sind durch diese Nutzung einige Flächenversiegelungen im Plangebiet vorzufinden. Das Gebiet liegt im nördlichen Ortsausgangsbereich Thesenvitz und schließt an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Thesenvitz an bzw. verbindet diese miteinander.

Durch die Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der Versuch unternommen Baugenehmigungen für die hier planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – durch die zuständige Behörde wurde die Ablehnung mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben. Dieser B-Plan Nr. 2 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich im Norden des Ortsteiles Thesenvitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,0 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden durch eine einzelne Wohnbebauung, im Osten durch ein Stallgebäude mit anschließenden Ackerflächen, im Süden und Südwesten durch die geschlossene Ortsbebauung Thesenvitz sowie im Westen/ Nordwesten durch die Kreisstraße K 7 und anschließende Flächen für die Landwirtschaft (intensiv genutzte Ackerfläche) begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Thesenvitz,
Flur 1:

Flurstücke 38/9 (z.T.), 43/2, 43/3 (z. T.), 44/1, 44/3, 45/1 (z. T.), 45/2 (z. T.), 46 (z.T.), 47/4 (z.T.), 47/5 (z.T.), 49/1.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und fällt nur leicht in Nord – Süd – Richtung ab. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet wird derzeit durch bauliche Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gekennzeichnet. Diese entsprechen den heutigen architektonischen Gesichtspunkten einer positiven städtebaulichen Ortsbildgestaltung nicht mehr. Ihre ehemalige Nutzung als Stallanlagen, ihr Alter sowie der derzeitige Gebäudezustand lassen eine Umnutzung zu anderen Zwecken nicht zu. Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der veränderten Strukturen und Eigentumsverhältnisse, vor allem der letzten 12 Jahre, nicht mehr gegeben bzw. werden bauliche Anlagen in diesem Umfang nicht mehr benötigt.

Aus diesem Grund sollen die innerhalb des Plangebietes liegenden baulichen Anlagen (Stallgebäude, Baracke, Garagen und Schuppen) abgerissen und somit die notwendige Baufreiheit geschaffen werden. Die in Folgenutzung der Landwirtschaft entstandenen Flächenversiegelungen werden ebenfalls zurückgebaut. Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Eine Prägung durch die zusammenhängende Wohnbebauung der Ortslage Thesenvitz ist durch die gegenüberliegende und angrenzende Wohnbebauung gegeben. Die geplanten Gebäude orientieren sich in Maß und Gestaltung ebenfalls nach der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie die vorhandene gegenüberliegende Wohnbebauung und dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Die Gebäude sollen eingeschossig mit einem ausgebauten Sattel-/ Krüppelwalmdach errichtet werden. Für das Dach sowie die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen für Wohngebäude. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach-

und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine dem Ort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in den zukünftigen Vorhaben wieder. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Das B-Plangebiet gestaltet den nördlichen Ortseingang Thesenvitz neu, wobei vorhandene Wohnbebauungen (-nutzungen) miteinander verbunden werden, trennende Großgebäude zurückgebaut werden und die Flächen städtebaulich sinnvoll einer dem Ort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dieses passiert in angepasster Art und Weise. Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Fassaden z. B. in Form, Neigung, Material und Farbe beabsichtigt die Gemeinde, die im Ort vorhandenen positiven Elemente abzusichern, um somit ungewünschte Elemente auszuschließen. Die farbreichen Möglichkeiten, vor allem in Bezug auf die Dächer und Fassaden hält die Gemeinde für die Gestaltung des gesamten Ortsbildes und vor allem der Eingangsbereiche für nicht tragbar, so dass bei den Vorschriften auf die eher herkömmlichen gängigen Farbpaletten zurückgegriffen wurde. Die Festschreibungen der Materialien und Formen basieren auf den gleichen Grundgedanken.

Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen jedem Bauherren einen individuellen Spielraum.

7. technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes

7.1 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die e.dis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise in M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherren.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der e.dis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Patzig abgesichert werden. Dazu sind die vorhandenen Leitungsführungen entsprechend des zukünftigen Bedarfes zu erweitern und auszubauen bzw. innerhalb des Verkehrsraumes der Erschließungsstraße unterirdisch zu verlegen.

Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke können von den Leitungsführungen die Hausanschlüsse abgeführt werden. Die Anschlussleitungen werden aus dem Straßenbereich auf die zukünftigen Grundstücke als Hausanschluss herausgeführt. Über diese ist somit die Versorgung abgesichert. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser abzuschließen.

7.3 Schmutzwasserentsorgung

Nutzbare Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen „ZWAR“ sind für das B-Plangebiet Nr. 2 nicht vorhanden.

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Dieses ist, wie bereits schon zum Punkt „Versorgung mit Trinkwasser“ ausgeführt, für die Gemeinde Thesenvitz der Fall. Die Gemeinde hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Dabei ist das im Einzugsgebiet anfallende Abwasser durch den ZWAR zu beseitigen. Diese Pflicht umfasst bei der Entleerung der Kleinkläranlagen und abflusslosen Sammelgruben auch den Transport des anfallenden Schlammes sowie den Transport des Grubeninhaltes.

Derzeit ist keine zentrale öffentliche Abwasserentsorgung für die Gemeinde Thesenvitz vorhanden. Die Haushalte der Ortsteile entsorgen über private Kleinkläranlagen von einem bis zu mehreren Anschlüssen. Diese private Entsorgungslösung soll für diesen B-Plan nicht zur Anwendung kommen. Der zuständige ZWAR wird von seiner Entsorgungspflicht für den Geltungsbereich durch die zuständige untere Wasserbehörde nicht befreit, dass heißt, es sollen zentrale öffentliche Lösungen geschaffen werden.

Aus diesem Grund hat der ZWAR zur mittelfristigen zentralen Lösung der Entsorgungssituation in Thesenvitz, die Planung incl. Variantenuntersuchung für die Schmutzwasserentsorgung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dieser Untersuchung soll die zentrale Entsorgung für den Ortsteil Thesenvitz ab 2009 realisiert werden und das Schmutzwasser in die Kläranlage Bergen übergeleitet werden. Dabei ist durch den ZWAR eine etappenweise Erschließung vorgesehen, die voraussichtlich 2009-10 Gademow, 2011-12 Parchtitz und 2013-14 Thesenvitz erreicht. Die entsprechend notwendigen Leistungen sind in den mittelfristigen Investplan des ZWAR aufgenommen worden. Die Anlagen und Leitungen werden straßenbegleitend sowie auf öffentlichen Flächen eingeordnet werden. Die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist zukünftig für die Entsorgung des gesamten Ortsteiles Thesenvitz vorgesehen und begrenzt sich nicht nur auf das Plangebiet. Damit soll die problematische Entsorgungssituation des Ortes behoben werden und gesamtheitlich eine gesicherte Erschließung hergestellt werden. Hinsichtlich der Lösung der Abwasserproblematik über eine zentrale Erschließung in die KA Bergen ist das Abwasserbeseitigungskonzept des ZWAR fortzuschreiben.

Für die Übergangszeit i. V. m. einer Übergangslösung, bis zur nutzbaren Herstellung der zentralen Entsorgung, sind 10 Jahre als verbindlich anzusehen, wobei durch den ZWAR keine Garantien zum Zeitpunkt der Erschließung gegeben werden (Abhängigkeit von Fördermitteln). Im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens wird dies durch die Bauwilligen zu erfüllen sein bzw. dieses seitens des ZWAR vorgegeben. Da im Plangebiet keine privaten Entsorgungsvarianten möglich sind und durch den ZWAR keine separate „Gruppenkläranlage“ für den Geltungsbereich geschaffen wird, sind als Übergangslösung, bis zur Herstellung der o. g. zentralen öffentlichen Entsorgung, abflusslose Sammelgruben vorzusehen, die in der Entsorgungspflicht der ZWAR liegen. Diese abflusslosen Sammelgruben sollen grundsätzlich nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen. Mit Herstellung der zentralen Lösung durch den ZWAR besteht nach dessen Abwasserbeseitigungssatzung ein Anschlusszwang.

Die abflusslosen Sammelgruben entsprechend nicht den Regeln der Technik und stellen keine gesicherte Entsorgungslösung dar. Wie bereits o. g. sollen sie für diesen B-Plan als Angebotsplan den zukünftigen Eigentümern eine Übergangslösung bis zur Bereitstellung der zentralen Schmutzwasserlösung aufzeigen. Damit hat die Gemeinde zum einen ihre örtliche, städtebauliche Entwicklung für die Zukunft abgesichert sowie können zum anderen die Bauherren den Zeitpunkt der tatsächlichen baulichen Nutzung alleine entscheiden und so natürlich auch von der Übergangslösung Gebrauch machen oder nicht.

7.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte eine Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 2, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine

solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten beim Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz in Auftrag gegeben, welches entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthält.

Als Sickereinrichtungen können nur die Flächen- und die Muldenversickerung zur Anwendung kommen, weil diese Arten an der Oberfläche bzw. im oberflächennahen Raum wirken. Für diese flächenhaft wirkenden Versickerungsarten werden keine Sicherheitsabstände zum höchstmöglichen Grundwasser gefordert. Aufgrund der anstehenden Böden und der Höhe des anstehenden Grundwassers im Plangebiet ist die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen der Gebäude über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen. Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Somit kann die Versickerungsrate geringer sein als der Regenwasserzufluss. Die Größe der Versickerungsmulde sollte derart gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb müssen Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist nur im flach geneigten Gelände des Untersuchungsgebietes gut möglich. Die Mulden müssen begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe. Diese belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickervorganges das Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers kommt dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Verdunstung freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus.

Neben den Gebäuden und anderen befestigten Flächen sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen für diese Sickermulden freizuhalten. Dabei kann das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohr und Versickerungsmulde geführt werden. Die Versickerungsmulde kann in Rasen- und Grünflächen einbezogen werden. Mit dem Versickerungsgutachten wurde beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Bei der Bemessung der einzelnen Grundstücke entsprechend des Gutachtens sind die konkreten Bauungen anzusetzen. Die notwendige berechnete Muldengröße kann mit einer Mulde realisiert werden, kann aber auch auf mehrere kleinere Mulden aufgeteilt werden. Muldentiefen über 30 cm sollten wegen ihres längerfristigen Überstauens vermieden werden. Mit der Satzung zum B-Plan Nr. 2 ist die Niederschlagswasserentsorgung von nicht durchlässig befestigten Flächen, wie Dachflächen oder Terrassen über Sickerwassermulden festgesetzt worden. In Auswertung des Berechnungsbeispiels ist bei der Anlage der Sickermulden davon auszugehen, dass in der Mulde ein Speichervolumen von etwa 16 l/m² vollversiegelter Flächen notwendig ist. Das Niederschlagswasser von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen usw. ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone (z. B. angrenzende Grundstücksgrünflächen) versickert.

Bei der Versiegelung der Verkehrsflächen müssen in den Seitenräumen auch Sickermulden angelegt werden. Dazu sind entsprechend große Seitenräume in der Planung vorzusehen. Das Regenwasser fließt über die Seitenränder der befestigten Fläche direkt in die parallel liegende Mulde. Für diese Mulden sollte ebenfalls ein Fassungsvermögen von ca. 16 l/m² befestigter Fläche einkalkuliert und ausgeführt werden.

Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 2 entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die jeweiligen Grundstückseigentümern. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeigeverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht worden sind.

7.5 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für die Planung der Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439 zuständig.

Die Deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierenden Erschließung möglich ist. Dazu ist daher folgendes sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im

- Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückselgentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Sollten Umverlegungen zwingend notwendig werden, so sind diese gesondert und rechtzeitig mit der deutschen Telekom AG abzustimmen. Diese Umverlegungen sind kostenpflichtig. Hydraulisch gebundenen Überbauungen wird vom Versorgungsträger nicht zugestimmt.

7.6 Gasversorgung

Der Ort Thesenvitz ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist möglich. Die Erdgasversorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraße mit einer Mindesteindeckung von 0,80 m verlegt. Bei Baumpflanzungen ist das DVGW Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

Ein Anschluss der baulichen Anlagen an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen aus dem Erschließungsweg als Hauanschluss auf die Baugrundstücke herausgeführt werden. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte).

7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

7.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist über den vorhandenen Abzweig der Dorfstraße Thesenvitz in Richtung Dramvitz und die neu zu errichtende innere Erschließungsstraße zu erreichen. Alle Grundstücke haben Anschluss an diese öffentliche Verkehrsfläche. Die einzelnen Grundstücke können nach abgeschlossener Verkehrserschließung (Anliegerweg) über private Grundstücksauffahrten problemlos angeschlossen werden.

7.7.2 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V):

1. Wohngebäude

aus Punkt 1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Stellpl. je Wohnung
---------------	---	-----------------------------

geplant max. 16 WE

Bei Annahme des Wertes 1,0 je Wohnung ergibt sich für 8 Einzelhäuser mit max. 2 WE je Wohngebäude ein Mindeststellplatzbedarf von 16 Stellplätzen.

Der Nachweis über die Stellplätze ist mit den Bauantrags-/ Bauanzeigeunterlagen in entsprechender Anzahl zu erbringen.

7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltministerium des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

7.9 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundschatz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. Der Grundschatz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Danach ist für reine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m³).

Dieser Grundschatz kann für den Planbereich abgesichert werden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (innerhalb eines 300 m Umkreises, westlich zum Plangebiet) befindet sich der Löschwasserteich, der über mehr als die notwendige, oben beschriebene Kapazität verfügt. Über diese Löschwasserentnahmestelle kann der Grundschatz des Plangebietes abgesichert werden.

8. Schutzgebiete und -objekte

8.1 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Grenzen einer Trinkwasserschutzzone. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu befürchten.

8.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben und nicht zulässig. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Nutzungsbild der angrenzenden Grundstücke harmonisch ein und führt nicht zu Konflikten.

Die immissionsschutzrechtliche Situation hinsichtlich der Lage zur Kreisstraße K 7 ist zu überprüfen. Um dieser Problematik entsprechend der Möglichkeiten gerecht zu werden, sind für die Satzung immissionsschutzrechtliche Untersuchungen vom Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Dipl.-Ing. G. Ehrke aus Stralsund vorgenommen worden (siehe Anlage).

Aussagen der Geräuschimmissionsprognose

Der Verkehrslärm der Kreisstraße K 7 stellt die maßgebliche Belastung für das B-Plan-Gebiet dar.

- Untersuchungsergebnisse

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus der DIN 18005 und 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionsorten unterschritten mit folgenden Ausnahmen: Überschreitungen liegen an allen Grenzen des Baufeldes 1 vor. Geringfügige Überschreitungen liegen an einigen zur K 7 gerichteten Baufeldgrenzen der Baufelder 1 und 3 vor. Fast alle Fassaden liegen im Lärmpegelbereich I nach DI 4109. Damit liegen die geringsten Anforderungen (erf. $R_{w, res} = 30$ dB) an die Außenbauteile gem. DIN 4109 vor.

Diese Anforderungen lassen sich mit üblichen Bauweisen ohne besonderen Aufwand realisieren. D.h. mit den baulichen Anforderungen an die im B-Plangebiet zu errichtenden Wohngebäude sind keine Einschränkungen für die potentiellen Bauherren verbunden.

Um entsprechende Festsetzungen mit dieser Satzung für den Schallschutz vornehmen zu können, hat das Ingenieurbüro Ehrke die Untersuchung der Lärmpegelbereiche ohne Bebauung vorgenommen und darauf basierend Festsetzungsvorschläge vorgegeben. Diese Vorschläge sind entsprechend der rechtlichen Rahmen als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen worden.

So sind in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 2 unter Berücksichtigung der zeichnerischen Anlage der Schallimmissionsprognose die einzelnen Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich festgesetzt worden. Danach befinden sich die Baufelder des Geltungsbereiches innerhalb des Lärmpegelbereiches 1 sowie die der Kreisstraße zugewandten Flächen, aufstufend in den Lärmpegelbereichen 2 – 4. Durch die zeichnerische Festsetzung wird den zukünftigen Nutzern der immissionstechnische Sachstand im Plangebiet verdeutlicht sowie können durch die nachfolgenden technischen Planungen (Architektur) die entsprechenden Erforderlichkeiten abgeleitet werden. Gleichzeitig wird den zukünftigen Nutzern auch die Immissionssituation der „Außenflächen“ verdeutlicht.

Die Lärmpegelbereiche sind in der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) geregelt und beinhalten damit die notwendigen bautechnischen Vorkehrungen und Anforderungen an die zukünftigen baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche sowie der entsprechenden bautechnischen Gestaltung werden hier in einem vertretbaren Maß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Unter Festsetzung und somit zur Anwendung gebrachten DIN 4109 sind im Rahmen des gesetzlich Erlaubten und Zulässigen, Bedingungen für dieses Plangebiet vorgegeben worden, die die einzelnen Überschreitungen in den Gebäuden unter die Orientierungswerte abbauen und somit Gesundheitsschädigungen ausschließen. Die Planung bewegt sich in einem gesetzlich erlaubten Rahmen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann und muss, dass keine ungesunden Verhältnisse geschaffen werden, denn welches Gesetz erlaubt bereits in seinem Ursprung ungesunde Grenzwerte (dies auch unter Heranziehung der Werte der 16. BImSchV). Gleiches kommt für die Außenbereiche zur Anwendung. Die

vorgesehene Wohngebietsnutzung ist auf den Lärmpegelbereich 1 beschränkt, so dass auch in den Außenbereichen der Wohngrundstücke keine als gesundheitsschädigend zu betrachtenden Beeinflussungen zu vermuten sind. Die übrigen Lärmpegelbereiche decken sich ungefähr mit der Festsetzung des Bauverbotes, so dass zum Aufenthalt bestimmte Nebenanlagen nicht entstehen können.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmimmissionen im Plangebiet bestehen und die einzelnen, geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18009 im Plangebiet tolerierbar sind.

Mit der schalltechnischen Untersuchung erfolgte noch die Bewertung eines Baufeldes 9 (westliche der K 7 gelegen). Durch die Voruntersuchung der Kreisstraßenbaubehörde des Landkreises Rügen musste dieses Baufeld aus der Planung weichen, da zukünftige Ausbaumaßnahmen zur Kreisstraße, eine Berührung der Grundstücksflächen und somit des Baufeldes 9 vermuten lassen. Immissionsschutztechnische Aussagen zu diesem Baufeld sind somit für diese Planung nicht mehr relevant.

8.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

8.4 Baugrund/ Hydrogeologie

Durch das Geologische Landesamt werden mit dem Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB fachspezifische Aussagen zum Plangebiet erteilt werden.

Baugrund

Nach den geologischen Karten des norddeutschen Flachlandes (M 1:100 000) besteht der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus Sanden und Kiesen auf Geschiebelehm bzw. -mergel als pleistozäne Bildung der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Die Sondierungsergebnisse konkretisieren die Aussagen der Geologie und zeigen auf, dass die Sande in einer Mächtigkeit von 1,4 bis 2,7 m existieren. Davon ist die 0,5 bis 1,1 m starke Deckschicht humos geprägt. Durchschnittlich steht ab 2 m Tiefe bindiger Erdstoff des Geschiebelehmes und -mergels an.

8.5 FFH – Gebietsvorschläge

Der Planbereich ist weder durch einen Flora – Fauna – Habitat – Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen.

Der nächstliegende FFH - Gebietsvorschlag Nr. 51: Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide umfasst größtenteils die geplanten Naturschutzgebiete Ossen sowie Kleiner Jasmunder Bodden mit

Halbinseln Buhlitz und Thiessow und befindet sich in ca. 5 km Entfernung im Südosten zum gesamten Ort Thesenvitz. In ungefähr der gleichen Entfernung befindet sich der FFH-Gebietsvorschlag Nr. E 049-2 „Erweiterung Nordrügensch Boddenkette“ der größtenteils den Großen Jasmunder Bodden erfasst. In ca. 7 km Entfernung liegt der FFH-Gebietsvorschlag Nr. 49 „Nordrügensch Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See, Großer Jasmunder Bodden)“. Alle benannten Gebiete werden durch den B-Plan in ihrer Schutzfunktion nicht beeinträchtigt. Der B-Plan erfüllt die Regelvermutung gemäß Anlage 5 Pkt. C der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 Landesnaturschutzgesetz und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“, da er sich außerhalb eines 300 m Bereiches zu den o. g. FFH-Gebieten befindet.

8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Alleen (LNatG M-V)

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Thesenvitz sind keine geschützten Biotope und Alleen gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) zu finden.

Das Plangebiet grenzt mit seiner nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an Flächen einer geschützten Allee. Durch die Planungen des B-Planes, sind keine negativen Auswirkungen auf das geschützte Landschaftselement zu befürchten. In dem Grenzbereich sind keine Planungen vorgesehen, die dazu reichen negative Beeinträchtigungen zu erzeugen. Die Schutzfläche selbst werden nicht berührt und für die angrenzenden Flächen ist mit dem B-Plan eine Bauverbotszone und gleichzeitige Grünfläche festgesetzt worden. So soll über den B-Plan abgesichert werden, dass bauliche Nutzungen in dem Bereich grundsätzlich verboten sind. Durch die Regelung einer Grünfläche soll zusätzlich, zur Schutzfläche hin, eine Ruhezone aus dem Plangebiet abgesichert werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass so dem Schutzcharakter der einzelnen Flächen genügend entsprochen wird und der Erhalt sowie die Sicherung gegeben ist.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Das Plangebiet befindet sich Nahe der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“. Durch ein parallel zur Aufstellung des B-Planes durchgeführtes Verfahren wurde in der Vergangenheit dieser betroffene Ortsbereich und bereits bauliche genutzte Wohnstandorte von Thesenvitz aus dem LSG ausgegliedert.

8.7 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 möchte die Gemeinde Thesenvitz einen bereits durch die Landwirtschaft genutzten Bereich im nördlichen Ortseingangsbereich Thesenvitz für Wohnungsbau sichern. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Zustand von Natur und Landschaft analysiert, Art und Umfang des Eingriffes bewertet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen formuliert. Dabei wurden die einzelnen Komponenten Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit im einzelnen betrachtet. Der Grundordnungsplan wurde durch das Büro „arno mill ingenieure“, Frau M. Knittel erstellt und befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Durch vermeidende und mindernde Maßnahmen konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde ein Kompensationsflächenäquivalent berechnet. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes konnte der Ausgleich erfolgen. Die entsprechenden Maßnahmen sind zum einen festgesetzt worden bzw. sind durch rechtliche Vereinbarungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) abzusichern.

9. Zusammenfassung

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortes Thesenvitz ein. Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf den Bedarf der Gemeinde.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

Thesenvitz, 16.08.2004

Anlagen



Karte „Lage im Raum“
M 1 : 25.000